

Voorzitter, beste raadsleden

Mijn naam is Joachim van Nieukerken en ben sinds 2020 trotse eigenaar van Grevelingen 82 in de AA-landen. Graag maak ik gebruik van deze mogelijkheid om mijn zienswijze over de bouwplannen aan de raad te laten weten. Voor alle duidelijkheid, ik spreek hier als bezorgde inwoner en niet namens de VVE Grevelingen.

### **Geschiedenis**

In 2020 heb ik mijn woning gekocht vanwege het mooie vrije groene uitzicht, een winkelcentrum om de hoek en niet te ver van het centrum. Juist dat vrije groene uitzicht maakt de woning uniek.

Helaas kwam ik in juli 2020 bij toeval op de website Zwartewaterallevisie.nl waar ik op een gebiedsvisie stuitte met plannen om mijn vrije groene uitzicht op te offeren voor 250 woningen en een groot parkeerveld. Direct heb ik een mail gestuurd met mijn zorgen over de plannen. Na geen reactie ontvangen te hebben, heb ik in november 2020 opnieuw een mail gestuurd waarin ik aangaf de woning gekocht te hebben op basis van het op dat moment geldende bestemmingsplan en het onbegrijpelijk vindt dat een stuk groen wordt opgeofferd voor parkeergelegenheid. Los van het verdichtingsplan, dat een klein stuk grond onevenredig onder druk zet betekent dit ook dat de waarde van mijn woning geschaad wordt, maar nog belangrijker, mijn woonplezier.

In december 2020 ontving ik een reactie dat de plannen die er lagen in een vroeg stadium waren, en bij verdere uitwerkingen er buurtparticipatie opgestart zal worden. Nadat we opnieuw nieuws van buitenaf ontvingen, zijn we als VVE Grevelingen met de gemeente gaan praten over onze zorgen. Daarin werd het proces uitgelegd en zodra zouden we op de hoogte gehouden worden over het vervolg. We hebben de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van de plannen en als Grevelingen ook 1 op 1 sessies gehad onze zienswijze te geven. Daarin heb ik mijn zorgen uitgesproken en dat zal ik hier opnieuw doen.

### **Integrale visie ontbreekt**

Ik zie in dit plan geen integrale visie en heb dit ook meerdere keren aangegeven. Gezien de woningproblematiek en de nog geldende Rijkssubsidie snap ik dat er woningen gebouwd moeten worden. Maar waar het begon met 300 woningen is nu het plan om zelfs 400 woningen op dit kleine perceel te bouwen. Dit zet de planvorming onevenredig hard onder druk. Ik heb dan ook vanaf het begin gevraagd waarom de gebiedsvisie dit kleine stuk betreft. 40% van de gebiedsvisie is het winkelcentrum en ik vraag me af in hoeverre er daadwerkelijk druk is uitgeoefend om tot een deal te komen met Urban Interest zodat ze meewerken aan de gebiedsontwikkeling. Wanneer er een nieuw winkelcentrum gebouwd zou worden met woningen er boven, kun je een prachtig gebied ontwikkelen met woningen, een nieuw winkelcentrum en andere faciliteiten die goed voor de wijk zijn. Daar heeft Urban Interest ook baat bij.

Ook in een tijd overigens waarbij bewoning boven een winkelcentrum de sociale veiligheid en controle en de levendigheid dient, en voorkomt dat een winkelcentrum 's avonds afgesloten moet worden.

Wanneer er dan toch wordt besloten om door te gaan met de huidige plannen en het winkelcentrum buiten beschouwing te laten, waarom wordt dan de overkant van het winkelcentrum niet meegenomen in de gebiedsvisie. Je treft daar een groot vervallen terrein aan met vervallen

kantoorpanden, een groot parkeerterrein en een tijdelijk opvangcentrum voor asielzoekers die daar in zeer erbarmelijke omstandigheden leven. Wanneer je dit in de gebiedsontwikkeling betreft kun je de pijn verdelen over een groter oppervlak waardoor op de kleine postzegel, genaamd 'het groene karakter', wellicht toch nog een enkele boom kan blijven staan.

### **Bovengronds parkeren**

In het huidige plan kiest de gemeente ervoor het mooie Groene Karakter op te offeren voor een bovengrondse parkeergarage, ook dit getuigt mijn inziens niet van een langetermijnvisie en het draagt zeker niet bij aan het verbeteren van de ruimtelijke leefomgeving. Als er net als in Stadshagen gekozen zou worden voor ondergronds parkeren, bovengronds winkels met daarboven woningen wordt de benutte ruimte efficiënt gebruikt en kan de overige grond gebruikt worden om de ruimtelijke leefomgeving te behouden c.q. te verbeteren.

### **Verkeer**

Ik hoop u denk ik niet aan te geven dat de grote hoeveelheid woningen een enorme impact en stagnatie zullen hebben op de verkeersstromen in de wijk. De visie geeft geen oplossing voor een flinke toename van mobiliteit aan de Merwedelaan. Dit leidt tot een gevoel van verkeersonveiligheid in de hele wijk.

Daarnaast maak ik me zorgen over parkeergelegenheid, zeker nadat er onlangs is besloten om het gebied van betaald parkeren flink uit te breiden waardoor mensen de auto bij ons in de straat zullen gaan zetten.

### **Bouwplaats voor 5 jaren**

Het gebied Aa-landen centrum wordt een bouwplaats voor 5 jaren, waarbij ik me ook zorgen maak wanneer er gehandeld wordt voor een parkeergarage met de daarbij behorende risico's op verzakkingen van onze woningen. Daarnaast zullen de woningen fors in waarde dalen door het veranderde uitzicht.

### **Duurzaamheid**

In deze tijd is duurzaamheid een belangrijk thema. In alle 3 de voorgestelde plannen is er gekozen voor nieuwbouw Meander college, terwijl renoveren en het vergroten van de bestaande gebouwen duurzamer is en goedkoper dan vervangende nieuwbouw plegen.

Ik vraag me af in hoeverre dit goed onderzocht is. Dit zal veel CO<sub>2</sub> uitstoot besparen, is zeer waarschijnlijk goedkoper waarmee de vrijgekomen middelen gebruikt kunnen worden voor andere delen van de gebiedsontwikkeling.

### **Kortom**

Ik ben zeker niet tegen woningbouw maar een integrale benadering mist bij dit plan. Ik heb aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit passend bij de mooie wijk Aa-landen en mijn zorg uitgesproken dat dit waarschijnlijk niet gerealiseerd wordt. Graag wil ik de raad vragen om het plan te heroverwegen en een nieuwe gebiedsvisie te ontwerpen en genoemde punten uitdrukkelijk mee te nemen om de ruimtelijke kwaliteit in de Aa-landen daadwerkelijk te verbeteren.